

## פרוטוקול החלטות

ישיבה: 0083-000-1 תאריך: 06/05/2026 שעה: 12:30  
לשכת מהנדס העיר

רשות רישוי

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העיריה, יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	אדרי מאיר אלואיל	מ"מ מהנדס העיר, סגן מנהל אגף לרישוי בניה	
	עו"ד פרדי בן צור	מזכיר ועדת בניין עיר	
	עו"ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
1	25-0568	0118-003	נחמיה 4	ה.ס נוף מול ים בתל אביב(2019) בע"מ	בניה חדשה מגדל מגורים מעל 20 קומות	1

07/05/2026  
כ' אייר תשפ"ו

## פרוטוקול רשות רישוי נחמיה 4, דניאל 3

7229/35	גוש/חלקה	25-0568	בקשה מספר
כרם התימנים	שכונה	13/03/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה מגדל מגורים מעל 20 קומות	סיווג	0118-003	תיק בניין
2,296.00	שטח	24-00321	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

ה.ס. נוף מול ים בתל אביב(2019) בע"מ  
בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149 סלטרה טכנולוגיז אג  
אלון יגאל 98, תל אביב - יפו 6789141

### עורך הבקשה

אבנר ישר  
טשרניחובסקי 18, תל אביב - יפו 63291

### מהות הבקשה

הקמת מגדל מגורים בן 25 קומות כולל מסד של עד 6 קומות + קומה חלקית המגדל מכיל 56 דירות ומלונאות 81 חדרים. מבוקש הריסת מבנים קיימים בני 3-1 קומות הכוללים מבנים נטושים ומסוכנים, סככות, מרפסות, מחסנים, פינוי אסבסט. מבוקש חפירה ודיפון.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 1  
רשות רישוי מספר 0083-26-1 מתאריך 06/05/2026

תיקון החלטה מס' 1 רשות רישוי מספר 0204-25-1 מתאריך 04.11.2025, כמפורט:

1. תיקון ההחלטה : כך שלאחר המשפט "הכל מעל 4 קומות מרתף עבור שטחים לשימוש מגורים, מלונאות, מבנה ציבור וחניה וקומת מרתף חלקית תחתונה עבור בורות למעליות" יתווסף המשפט "בקומות המרתף מבוקשים 57 מקומות חניה ציבוריים שינוהלו כחניון ציבורי".

2. הוספת תנאי מספר 16 בהיתר : 57 מקומות החניה הציבוריים לא יוצמדו וינוהלו כחניון ציבורי.

3. תיקון תנאי מספר 2 לתעודת גמר והוספת סעיף ו': 57 מקומות החניה הציבוריים לא יוצמדו וינוהלו כחניון ציבורי.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	הצגת אישור משרד הבריאות
2	אישור רשות הכבאות
3	אישור נכסים: (1) חתימה על הסכם הקמה. (2) הצגת רישום הערת אזהרה לטובת העירייה לפי סעיף

עיר ללא הפסקה

#	תנאי
	126 לחוק המקרקעין בלשכת המקרקעין ע"פ הסכם ההקמה.
4	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
5	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
6	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
7	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
8	הצגת אישור המשרד להגנ"ס עבור עבור השימושים המבוקשים למלונאות ובהתאם לסעיף 4.1.1(א)(1) בהוראות תכנית 5048.
9	הצגת קבלת אישור משרד התיירות בהתאם למפורט בסעיף 4.1.2 ב'2).
10	תיאום מול רשות התעופה וקבלת הנחיות לסימון ולתאורה מפני מכשולי טיסה
11	הצגת סקר אסבסט שיועבר לרשות לאיכות הסביבה ולמשרד להכנת הסביבה לצורך קבלת היתר פירוק שיוגש למכון הרישוי
12	הצגת חו"ד אקוסטית בהתייחס לרעש תחבורה (מיגון דירתי), מערכות מכאניות, מסחר, מיקום פריקה וטעינה בתת הקרקע, השפעות מחוץ לגבולות התכנית, הנחיות למניעת מטרדים בשלב הדיפון וחפירה וכו'.
13	הצגת דו"ח קרינה הכולל סימולציית שטף מגנטי לכלל מתקני החשמל והקרינה, מיקום חדרי טרפו במרוחק מאזורי שהייה ממושכת בהתאם לסעיף 6.4 בהוראות תכנית 5048
14	אישור תחנת תיאום תכנון אדריכל העיר לנושא ניהול מי נגר ובהתאם לסעיף 6.6 בהוראות תכנית 50484
15	אישור אדריכל העיר לפרטי הגמר במעטפת הבניין תוך הצגת הגוונים אישור אדריכל העיר ואגף שפע לחומרי הגמר בפיתוח אישור אגף שפע לתכנית הפיתוח והתאמתה לתכנון העירוני לרחבות הסובבים ורחוב הירקון בפרט

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי שימוש במתקן הפוטוולטאי לייצור חשמל בפרק זמן העולה על 3 שנים יגרום לתפוגת ההיתר למתקן הפוטוולטאי, אלא אם הוארך ע"פ בקשת מבקש ההיתר. בתום תוקפו של ההיתר, יהיה על מבקש הבקשה לפרק את המתקן הפוטוולטאי. [תמ"א 1, פרק מתקנים פוטוולטאים, סעיף 5.3.12]
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3	הגובה המרבי המותר לבניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבנייה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה
4	הבנייה תהיה עפ"י התקן לבניה ירוקה שיהיה תקף בעת הגשת הבקשה להיתר.
5	עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם למכתבם מיום 02/06/2024 בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז.
6	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
7	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהברכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
8	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
9	תובטח הסתרה מלאה של המערכות הטכניות על גג המבנים.
10	57 מקומות החניה הציבוריים לא יוצמדו וינהלו כחניון ציבורי.

#	תנאי
11	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
12	על מגרש זה חלה מדיניות עירונית לאיתור ולשמירה על בעלי חיים בהתאם להנחיות (מפורטות באתר העירוני)
13	(1 הקמת המבנה הציבורי 2) מילוי דרישות הסכם ההקמה בנוגע להקמת שטחי הציבור והמטלות בהתאם להוראות התב"ע.
14	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
15	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6,358.00 ₪.
16	יש לפנות את האסבסט טרם ביצוע עבודות כלשהן באתר. הגשת בקשה להיתר עבודה באסבסט תתבצע באמצעות קבלן בעל רישיון לעסוק באסבסט, מתוך מרשם העוסקים באסבסט. פירוק האסבסט יבוצע לפני כל עבודת גיזום עצים, הריסה / פינוי מתכות / פירוק מזגנים וזודים / דלתות פלדת וכד'. במידה ובזמן קיום הסקר נמנע גישה לדירות או חללים כלשהם בשטח הנסקר יש להשלים את הסקר לכל המתחם. פירוק אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ויבוצע רק לאחר קבלת היתר מהאגף לאבק מזיק, ולפי ההנחיות שבהיתר - הכוללות דיווח לשכנים, תיאום מול מוסדות חינוך ברדיוס עד 50 מטר, הרטבה, תיחום, סימון, אריזה, פינוי וכד'. בתום פינוי האסבסט קבלן פינוי האסבסט יספק "היתר אכלוס" - היתר זה מאפשר כניסת העובדים לאתר בכפוף לאישור העירייה. אישור זה אינו מחליף כל אישור אחר, הנדרש לפי הוראות כל דין, לעניין ביצוע עבודות בניה. לתשומת לבך, על ביצוע עבודת אסבסט חלות הוראות פקודת הבטיחות בעבודה [נוסח חדש], תש"ל-1970, והתקנות מכוחה, ובמיוחד תקנות הבטיחות בעבודה (גהות תעסוקתית ובריאות הציבור והעובדים באבק מזיק, התשמ"ד - 1984)
17	תכניות אורור החניון התת קרקע וטופס המפרט הטכני של ה.ר.ו.א.ק. חברה לתכנון ויעוץ הנדסי בע"מ יהיו נספח להיתר הבנייה. באחריות יועץ מיזוג האוויר להבטיח שפתחי הפליטה של אוויר החניונים ימוקמו הרחק מחלונות המבנה המבוקש, השכנים והעוברים והשבים. פליטת גנרטור החירום תהיה בגובה של 2 מ' מעל מפלס הגג.
18	חוות דעת אקוסטית של חברת מ.ג. יועצים לאקוסטיקה סימוכין 81443-7707 מתאריך 02.02.26 היא נספח להיתר הבנייה, והיא וההוראות הקבועות בה הם חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה.
19	יש לספק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ל - 15% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	קבלת אישור רשות התעופה וקבלת הנחיות סימון להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח
2	הצגת אישור רשות העתיקות למילוי תנאי רשות העתיקות שניתנו למבקש ההיתר.
3	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
5	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג

#	תנאי
	מקביל לתקן (LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
6	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
7	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה.
8	1) המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה. 2) הפקדת ערבות ביצוע. 3) הצגת תוכניות ביצוע מאושרות (4) הנחיות בנושא אתר התארגנות: בשטח שייעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים כתנאי להתחלת עבודות. 5) יש להעביר למפקח לאישור – תכנית סופר פוזיציה של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנ"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנ"צ, לרבות שטחי חניות העירייה.
9	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
10	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רשות הכבאות
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין רישום: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי בבניין. ב. אי סגירת מרפסות פתוחות בכל צורה שהיא. ג. החניה / חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. ד. זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר רגלי ושהייה במפלס הקרקע בכל היקף הרחובות הסובבים ועד קו הבנייה בפועל. ה. השימוש המלונאי יהיה בבעלות אחודה ולא תתאפשר מכירה / העברה של יחידות בנפרד. ו. 57 מקומות החניה הציבוריים לא יוצמדו וינהלו כחניון ציבורי.
3	הצגת אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5821 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין לפי ת"י 5282, C-1 לפחות ליחידות הדיור ואכסון מלונאי, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED V4 וברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
4	הצגת היתר רעלים / פטור לבריכות שחייה לאחראי חומרים מסוכנים ברשות לאיכות הסביבה
5	הצגת תעודות שקילה ואישור פינוי אסבסט, ככל שימצא, מאתר מורשה
6	הצגת תעודות שקילה ואישורי מחזור / פינוי פסולת בניין מאתרים מורשים
7	אישור יועץ אקוסטי על ביצוע בהתאם לחו"ד שאושרה בשלב קבלת היתר הבניה
8	אישור ביצוע מיגון קרינה, ככל שיידרש
9	הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור / מהנדס ביסוס. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח הקיימות.
10	רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה.
11	רישום בפועל ומסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרש 100
12	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.

#	תנאי
13	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
14	אישור אדריכל העיר לביצוע הפיתוח ומעטפת הבניין תוך ביצוע דוגמאות בשטח טרם הזמנת החומרים.
15	אישור משרד הבריאות
16	1) יש להעביר למפקח לאישור – תכנית סופר פוזיציה AS-MADE של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנ"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנ"צ, לרבות שטחי חניות העירייה. 2) ככל ויוחלט על שימוש למבנה הציבורי ובהתאם להסכם ההקמה על המבקש להגיש בקשה להיתר שינויים במערכת המקוונת לתכנון המבנה הציבורי לאחר אישור הנהלת העירייה לשימוש המוצע ובהתאם לאישור התכנון ע"י אגף מבני ציבור ואגף הנכסים. 3) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה. 4) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי. 5) הקמת המבנה הציבורי וחניות העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיורי המסירה. 6) ביצוע פיתוח של השטחים הציבוריים בהתאם להסכם פיתוח שנחתם באגף להכנסות מבניה ופיתוח. 7) אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה. 8) רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.
17	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
18	אישור אגף שפ"ע לשימור 10 עצים במגרש ובסביבתו.
19	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 16 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
20	יש להגיש את אישורו של מהנדס מיזוג האוויר לכך שהותקנו גלאי CO מאושרים על ידי הרשות לאיכות הסביבה ושמערכת האוורור בוצעה לפי תכנונו.
21	תנאי לתעודת גמר הוא ביצוע בפועל של ההנחיות הקבועות בחוות הדעת האקוסטית והגשת אישור מהנדס האקוסטיקה כי בוצעו בפועל כל ההנחיות וההוראות האקוסטיות וכי לאחר השלמת התקנת כל מקורות הרעש, כולל של יחידות מעבי מיזוג האוויר המתוכננות בפרויקט, בוצעו בפועל מדידות אקוסטיות אשר מוכיחות כי רמת הרעש עומדת ברמות הרעש הקבועות בחוק ובתקנות.

#### הערות

#	תנאי
1	בקומות המרתף מבוקשים 57 מקומות חניה ציבוריים שינוהלו כחניון ציבורי

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

<p>החלטה: החלטה מספר: 1 רשות רישוי מספר 04/11/2025 מתאריך 1-25-0204</p>
---

1. לאשר את הבקשה להקמת מבנה המורכב מקומות מסד מרקמיות ומגדל בעירוב שימושים, בן 25 קומות סה"כ (6 קומות מסד כולל קומת הקרקע + 19 קומות מגדל), בתחום המגרש שבין הרחובות נחמיה מצפון, הירקון ממזרח ודניאל מדרום, המורכב מחלקות מקור מספר 35-38, 55-56, 58, 96-97 בגוש 7229, תאי שטח 100 ו-400, עבור: מסחר בקומת הקרקע, שטחי ציבור בקומת הקרקע ובקומה הראשונה, מלונאות ב-6 קומות המסד ובקומת הגג החלקית שמעל המסד עבור 81 יחידות מלונאיות ומגורים עבור 57 יח"ד בתחום קומות המגדל.

הכל מעל 4 קומות מרתף עבור שטחים לשימוש מגורים, מלונאות, מבנה ציבור וחניה וקומת מרתף חלקית תחתונה עבור בורות למעליות.

שטחים נלווים לשטחי הציבור מתוכננים בקומות מרתף 1- עד 3-.

בהיקף המגרש זיקות הנאה למעבר ושהייה לציבור בכל הרחובות הסובבים (הירקון, דניאל ונחמיה).

2.לאשר את תוקפו של ההיתר ל- 6 שנים בשל גודלו ומורכבותו של הפרויקט.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	הצגת אישור משרד הבריאות
2	אישור רשות הכבאות
3	אישור נכסים: (1) חתימה על הסכם הקמה. (2) הצגת רישום הערת אזהרה לטובת העירייה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין בלשכת המקרקעין ע"פ הסכם ההקמה.
4	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
5	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
6	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
7	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
8	הצגת אישור המשרד להגנ"ס עבור עבור השימושים המבוקשים למלונאות ובהתאם לסעיף 4.1.1.(א') (1) בהוראות תכנית 5048.
9	הצגת קבלת אישור משרד התיירות בהתאם למפורט בסעיף 4.1.2.ב'(2).
10	תיאום מול רשות התעופה וקבלת הנחיות לסימון ולתאורה מפני מכשולי טיסה
11	הצגת סקר אסבסט שיועבר לרשות לאיכות הסביבה ולמשרד להכנת הסביבה לצורך קבלת היתר פירוק שיוגש למכון הרישוי
12	הצגת חו"ד אקוסטית בהתייחס לרעש תחבורה (מיגון דירתי), מערכות מכאניות, מסחר, מיקום פריקה וטעינה בתת הקרקע, השפעות מחוץ לגבולות התכנית, הנחיות למניעת מטרדים בשלב הדיפון וחפירה וכו'.
13	הצגת דו"ח קרינה הכולל סימולציית שטף מגנטי לכלל מתקני החשמל והקרינה, מיקום חדרי טרפו במרוחק מאזורי שהייה ממושכת בהתאם לסעיף 6.4 בהוראות תכנית 5048
14	אישור תחנת תיאום תכנון אדריכל העיר לנושא ניהול מי נגר ובהתאם לסעיף 6.6 בהוראות תכנית 50484
15	אישור אדריכל העיר לפרטי הגמר במעטפת הבניין תוך הצגת הגוונים אישור אדריכל העיר ואגף שפע לחומרי הגמר בפיתוח אישור אגף שפע לתכנית הפיתוח והתאמתה לתכנון העירוני לרחבות הסובבים ורחוב הירקון בפרט

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי שימוש במתקן הפוטוולטאי לייצור חשמל בפרק זמן העולה על 3 שנים יגרום לתפוגת ההיתר למתקן הפוטוולטאי, אלא אם הוארך ע"פ בקשת מבקש ההיתר. בתום תוקפו של ההיתר, יהיה על מבקש הבקשה לפרק את המתקן הפוטוולטאי. [תמ"א 1, פרק מתקנים פוטוולטאים, סעיף 5.3.12]
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

#	תנאי
3	הגובה המרבי המותר לבניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבנייה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה
4	הבנייה תהיה עפ"י התקן לבניה ירוקה שיהיה תקף בעת הגשת הבקשה להיתר.
5	עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם למכתבם מיום 02/06/2024 בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז.
6	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
7	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
8	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
9	תובטח הסתרה מלאה של המערכות הטכניות על גג המבנים.
10	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדירור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
11	על מגרש זה חלה מדיניות עירונית לאיתור ולשמירה על בעלי חיים בהתאם להנחיות (מפורטות באתר העירוני)
12	1) הקמת המבנה הציבורי (2) מילוי דרישות הסכם ההקמה בנוגע להקמת שטחי הציבור והמטלות בהתאם להוראות התב"ע.
13	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
14	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6,358.00 ₪.
15	יש לספק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ל - 15% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	קבלת אישור רשות התעופה וקבלת הנחיות סימון להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח
2	הצגת אישור רשות העתיקות למילוי תנאי רשות העתיקות שניתנו למבקש ההיתר.
3	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
5	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
6	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה.
7	1) המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה. 2) הפקדת ערבות ביצוע. 3) הצגת תוכניות ביצוע מאושרות 4) הנחיות בנושא אתר התארגנות: בשטח שייעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים כתנאי להתחלת עבודות. 5) יש להעביר למפקח לאישור - תכנית סופר פוזיציה של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנ"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנ"צ, לרבות שטחי חניות העירייה.

#	תנאי
8	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
9	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רשות הכבאות
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין רישום: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי בבניין. ב. אי סגירת מרפסות פתוחות בכל צורה שהיא. ג. החניה / חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. ד. זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר רגלי ושהייה במפלס הקרקע בכל היקף הרחובות הסובבים ועד קו הבנייה בפועל. ה. השימוש המלונאי יהיה בבעלות אחודה ולא תתאפשר מכירה / העברה של יחידות בנפרד.
3	הצגת אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5821 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-C לפחות ליחידות הדיור ואכסון מלונאי, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED V4 וברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
4	הצגת היתר רעלים / פטור לבריכות שחייה לאחראי חומרים מסוכנים ברשות לאיכות הסביבה
5	הצגת תעודות שקילה ואישור פינוי אסבסט, ככל שימצא, מאתר מורשה
6	הצגת תעודות שקילה ואישורי מחזור / פינוי פסולת בניין מאתרים מורשים
7	אישור יועץ אקוסטי על ביצוע בהתאם לחו"ד שאושרה בשלב קבלת היתר הבניה
8	אישור ביצוע מיגון קרינה, ככל שיידרש
9	הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור / מהנדס ביסוס. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח הקיימות.
10	רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה.
11	רישום בפועל ומסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרש 100
12	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
13	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
14	אישור אדריכל העיר לביצוע הפיתוח ומעטפת הבניין תוך ביצוע דוגמאות בשטח טרם הזמנת החומרים.
15	אישור משרד הבריאות
16	1) יש להעביר למפקח לאישור – תכנית סופר פוזיציה AS-MADE של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנה"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנה"צ, לרבות שטחי חניות העירייה. 2) ככל ויוחלט על שימוש למבנה הציבורי ובהתאם להסכם ההקמה על המבקש להגיש בקשה להיתר שינויים במערכת המקוונת לתכנון המבנה הציבורי לאחר אישור הנהלת העירייה לשימוש המוצע ובהתאם לאישור התכנון ע"י אגף מבני ציבור ואגף הנכסים. 3) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת

#	תנאי
	היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה. (4) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי. (5) הקמת המבנה הציבורי וחניית העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיורי המסירה. (6) ביצוע פיתוח של השטחים הציבוריים בהתאם להסכם פיתוח שנחתם באגף להכנסות מבניה ופיתוח. (7) אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה. (8) רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.
17	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
18	אישור אגף שפ"ע לשימור 10 עצים במגרש ובסביבתו.
19	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 16 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה